MALAYAN BANKING BHD lwn. KANG TSI YAN & SATU LAGI

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, SHAH ALAM
AZIMAH OMAR H
[SAMAN PEMULA NO: BA-24FC-321-03-2017]
17 NOVEMBER 2017

UNDANG-UNDANG TANAH: *Gadaian – Perintah jualan – Permohonan perintah jualan – Sebab-sebab yang bertentangan – Sama ada penggadai dapat membangkitkan sebarang sebab-sebab yang bertentangan – Sama ada tindakan yang dimulakan oleh pemegang gadaian melebihi had masa yang ditetapkan merupakan satu sebab-sebab yang bertentangan – Sama ada tuntutan yang terlampau merupakan satu sebab-sebab yang bertentangan*

Defendan-defendan Kang Tsi Yan @ Kang Tsi Ling ('D1) dan Chong Yim Mui ('D2') adalah tuan punya bersama berdaftar sebuah hartanah ('hartanah tersebut'). D2 telah meninggal dunia dan D1 dilantik sebagai wasi tunggal dan pemegang amanah harta pusaka D2. Justeru, D1 juga bertindak sebagai wasi D2 dan dijadikan sebagai defendan kedua dalam tindakan ini. Melalui satu surat tawaran bertarikh 5 Januari 2000 ('surat tawaran tersebut'), plaintif bersetuju memberi pinjaman perumahan sebanyak RM132,260 kepada D1 dan D2. Selaras dengan surat tawaran tersebut, defendan-defendan menandatangani satu perjanjian kemudahan yang dijamin oleh satu gadaian ke atas hartanah tersebut kepada plaintif. Defendan-defendan kemudiannya gagal membuat bayaran ansuran yang ditetapkan. Oleh itu, plaintif menghantar suatu notis tuntutan bertarikh 29 September 2016 menuntut keseluruhan jumlah terhutang setakat 1 Ogos 2008 sebanyak RM212,085.02. Walau bagaimanapun, defendan-defendan masih gagal, enggan dan/atau cuai meremedikan jumlah terhutang tersebut. Oleh yang demikian, plaintif selanjutnya mengeluarkan suatu notis statutori Borang 16D bertarikh 17 November 2016 ('Notis 16D') dan menyampaikannya kepada defendan-defendan. Oleh kerana defendan-defendan gagal meremedikan kemungkiran dan tuntutan yang dicatatkan dalam Notis 16D tersebut, plaintif memfailkan saman pemula dalam kandungan 1. Sebelum daripada ini, pada tahun 2010 plaintif telah pun memulakan suatu prosiding halang tebus terhadap defendan-defendan ('tindakan terdahulu'). Namun, permohonan plaintif ditolak pada tahun 2011. Dalam tindakan ini, defendan-defendan membantah permohonan plaintif atas alasan bahawa; (i) tindakan saman pemula plaintif di sini adalah diestop/dihalang oleh doktrin *res judicata*; (ii) tindakan saman pemula plaintif di sini adalah dihalang oleh had masa; dan (iii) plaintif tidak dibenarkan untuk menuntut hutang dan faedah yang telah dihalang oleh had masa. Defendan-defendan menghujahkan bahawa alasan-alasan yang dibangkitkan oleh mereka di (i), (ii) dan (iii) telah mewujudkan kausa yang bertentangan yang boleh menghalang suatu perintah jualan terhadap hartanah tersebut dikeluarkan.

Diputuskan (membenarkan kandungan 1 dengan kos):

(1) Tiada sebarang perintah jualan yang telah diperolehi dalam tindakan terdahulu. Kini, plaintif memulakan sekali lagi prosiding halang tebus terhadap hartanah tersebut dengan pengeluaran Notis 16D bertarikh 17 November 2016 kepada defendan-defendan. Keputusan mahkamah menolak tindakan terdahulu tersebut bukanlah satu perintah yang boleh menghalang plaintif untuk memulakan satu prosiding tebus halang yang baru bagi menguatkuasakan hak atau remedi statutorinya. Maka, plaintif bebas menguatkuasakan hak atau remedi statutorinya dan penguatkuasaan hak atau remedi ini tidak dihalang oleh prinsip *res judicata.* (perenggan 30-33)

(2) Kausa tindakan bagi prosiding halang tebus hanya bermula daripada tarikh kemungkiran defendan-defendan memulihkan atau meremedikan keingkaran pembayar jumlah terhutang sepertimana yang tercatat dalam Notis 16D tersebut dan ia bukanlah selepas kegagalan defendan-defendan memulihkan keingkaran pembayaran dalam surat tuntutan pertama. Berdasarkan fakta, plaintif telah mengeluarkan atau mengisu Notis 16D kepada defendan-defendan pada 17 November 2016. Oleh itu, kausa tindakan halang tebus plaintif terhadap defendan-defendan hanya bermula apabila defendan-defendan gagal memulihkan kemungkiran jumlah terhutang dalam Notis 16D terakru. Justeru, apabila plaintif memulakan prosiding halang tebus ini, plaintif adalah dalam tempoh had masa halang tebus sepertimana yang diperuntukkan menurut s. 21(2) Akta Had Masa 1953 ('AHM') dan tindakan plaintif tidak langsung dihalang oleh had masa. (perenggan 42-44)

(3) Had masa yang diperuntukkan bawah s. 6(1)(a) AHM iaitu enam tahun adalah bagi suatu tindakan '*in personam*' terhadap defendan-defendan sendiri atas keberhutangan mereka dan ini bukanlah kesnya bagi prosiding plaintif. Walau apa pun, dalam Notis 16D, plaintif telah menuntut jumlah keberhutangan sebanyak RM212,085.02 setakat 1 Ogos 2008. Jumlah faedah yang dituntut oleh plaintif adalah setakat 1 Ogos 2008 dan maka pengiraan faedah yang dituntut oleh plaintif masih tidak melampaui tempoh enam tahun. Alasan had masa yang dibangkitkan oleh defendan-defendan atas tunggakan faedah dan jumlah terhutang langsung tidak bermerit. Apa yang jelas, tuntutan plaintif terhadap keseluruhan jumlah terhutang adalah dalam tempoh had masa yang ditetapkan di mana tempoh had masa dikira apabila Notis 16D bertarikh 17 November 2016 dikeluarkan dan keingkaran berlaku. (perenggan 61, 62 & 64)

(4) Alasan-alasan yang ditimbulkan defendan-defendan dalam percubaannya untuk membuktikan atau menunjukkan sebab atau mewujudkan kausa yang bertentangan bagi menghalang satu perintah penjualan melalui lelongan awam adalah alasan-alasan yang tidak bermerit langsung. (perenggan 65)

Kes-kes yang dirujuk:

AmBank Bhd v. Chidambara Nathan MST Muthusamy & Anor [2014] 2 CLJ 161 CA ***(dirujuk)***

Bank Pertanian Malaysia v. Mohd Gazzali Mohd Ismail [1997] 3 CLJ Supp 299 HC ***(dirujuk)***

CIMB Investment Bank Bhd v. Metroplex Holdings Sdn Bhd [2014] 9 CLJ 1012 FC ***(dibezakan)***

Citibank NA v. Ibrahim Othman [1993] 1 LNS 104 HC ***(dirujuk)***

Jigarlal K Doshi v. Resolution Alliance Sdn Bhd & Another Appeal [2012] 1 LNS 811 CA ***(dirujuk)***

Kandiah Peter Kandiah v. Public Bank Bhd [1993] 4 CLJ 332 SC ***(dirujuk)***

Low Lee Lian v. Ban Hin Lee Bank Bhd [1997] 2 CLJ 36 SC ***(diikuti)***

Multi-Purpose Bank Bhd v. Diamond Agreement Sdn Bhd & Anor [2000] 2 CLJ 73 HC ***(dirujuk)***

Oriental Bank Bhd v. Mohinder Pal Kaur Tirlok Singh [1996] 1 MLJ 788 HC ***(dirujuk)***

Peh Lai Huat v. MBf Finance Bhd [2009] 5 CLJ 69 CA ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Limitation Act 1953, ss. 6(1)(a), 21(2)
National Land Code, ss. 256(3), 257
Rules of Court 2012, O. 83
Rules of the High Court 1980, O. 83 r. 3(3)

Bagi pihak plaintif - Aerrene TM Eng & HL Khor; T/n Jal & Lim
Bagi pihak defendan - Amarjeet Singh & Avtar Singh; T/n Zubeda & Amarjeet

Dilaporkan oleh Sandra Gabriel

PENGHAKIMAN
(Kandungan 1 – Permohonan Untuk Suatu Perintah Jualan)

Azimah Omar H:

Pengenalan

[1] Saman pemula (kandungan 1) di hadapan mahkamah ini adalah satu prosiding halang tebus yang dimulakan oleh plaintif (Malayan Banking Berhad) sebagai pemegang gadaian. Di dalam kandungan 1, plaintif telah memohon untuk mendapatkan antara lain perintah-perintah berikut:

(i) bahawa tanah kepunyaan defendan-defendan yang dipegang di bawah HS(D) 57513, PT No. 43260, Mukim Kajang, Daerah Ulu Langat, Negeri Selangor Darul Ehsan yang digadaikan oleh defendan-defendan kepada plaintif dijualkan secara lelongan awam di bawah ss. 256 dan 257 Kanun Tanah Negara untuk menyelesaikan jumlah yang terhutang kepada plaintif.

(ii) bahawa satu tarikh jualan secara lelongan awam ditetapkan di mana tarikh yang ditetapkan adalah tidak kurang daripada satu bulan selepas tarikh perintah ini diperoleh.

(iii) bahawa keseluruhan jumlah terhutang defendan-defendan ditentukan setakat 1 Ogos 2008 atau tarikh perintah ini diperolehi.

Latar Belakang Kes

[2] Latar belakang kes yang membawa kepada pemfailan prosiding halang tebus ini oleh plaintif adalah seperti berikut:

(i) Kang Tsi Yan @ Kang Tsi Ling (defendan pertama) dan Chong Yim Mui adalah tuan punya-tuan punya bersama berdaftar bagi keseluruhan tanah yang dipegang di bawah HS(D) 57513, PT No. 43260, Mukim Kajang, Daerah Ulu Langat, Negeri Selangor Darul Ehsan ("hartanah tersebut").

(ii) Namun, Chong Yim Mui telah meninggal dunia pada 12 Jun 2006. Dengan kematian Chong Yim Mui (si mati) tersebut, suatu geran probet bertarikh 15 April 2008 telah dikeluarkan oleh Mahkamah Tinggi Kuala Lumpur melalui Petisyen No. S1-32-89-2008 untuk melantik defendan pertama sebagai wasi tunggal dan pemegang amanah (trustee) bagi harta pusaka si mati. Justeru, defendan pertama (D1) di dalam kes ini adalah juga bertindak sebagai wasi si mati dan telah dijadikan sebagai defendan kedua di dalam tindakan ini.

(iii) D1 dan wasi si mati selepas daripada ini akan kadang kalanya dirujuk sebagai defendan-defendan.

(iv) Melalui surat tawaran bertarikh 5 Januari 2000 ("surat tawaran tersebut"), plaintif telah bersetuju memberi pinjaman perumahan sebanyak RM132,260 kepada D1 dan si mati.

(v) Selaras dengan surat tawaran tersebut, D1 dan si mati telah menandatangani satu perjanjian kemudahan bertarikh 12 April 2000 ("perjanjian kemudahan tersebut") bagi kemudahan pinjaman tersebut.

(vi) Sebagai jaminan kepada perjanjian kemudahan tersebut, D1 dan si mati telah melaksanakan satu gadaian ke atas hartanah tersebut kepada plaintif melalui Nombor Perserahan 58742/2002 yang didaftarkan pada 13 September 2002 ("gadaian tersebut").

(vii) D1 dan si mati kemudiannya telah memungkiri syarat dan terma-terma surat tawaran, perjanjian pinjaman dan/atau gadaian tersebut yang diberikan kepada mereka apabila gagal membuat pembayaran ansuran yang ditetapkan di dalam surat tawaran, perjanjian pinjaman dan/atau gadaian tersebut.

(viii) Di atas kemungkiran D1 dan si mati tersebut, plaintif melalui peguam caranya telah memulakan tindakan menguatkuasakan hak dan remedi statutorinya ke atas gadaian yang didaftarkan di atas hartanah tersebut dengan menamatkan dan menarik balik kemudahan pinjaman tersebut.

(ix) Plaintif seterusnya melalui peguam caranya telah menghantar suatu notis tuntutan bertarikh 29 September 2016 kepada defendan-defendan untuk menuntut keseluruhan jumlah terhutang setakat 1 Ogos 2008 sebanyak RM212,085.02. Walau bagaimanapun, defendan-defendan masih gagal, enggan dan/atau cuai meremedikan jumlah terhutang tersebut.

(x) Oleh yang demikian, plaintif melalui peguam caranya selanjutnya telah mengeluarkan suatu notis statutori Borang 16D bertarikh 17 November 2016 ("Notis 16D") dan telah menyampaikannya kepada defendan-defendan.

(xi) Defendan-defendan sehingga kini masih gagal meremedikan kemungkiran dan tuntutan yang dicatatkan dalam Notis 16D tersebut. Justeru plaintif telah memfailkan saman pemula dalam kandungan 1 di mahkamah ini.

[3] Mahkamah ini perlu menyatakan di sini bahawa sebelum daripada ini, iaitu pada tahun 2010 plaintif telah pun memulakan suatu prosiding halang tebus terhadap defendan-defendan melalui Saman Pemula No. 24-996-2010 ("SP 996"). Namun, permohonan plaintif di dalam SP 996 tersebut telah ditolak pada 16 Ogos 2011.

Tentangan Defendan-Defendan

[4] Defendan-defendan telah menentang keras permohonan plaintif dengan memfailkan afidavit-afidavit berikut:

(i) Afidavit membantah defendan-defendan bertarikh 9 Mei 2017 (kandungan 3).

(ii) Afidavit lanjutan bagi pihak defendan-defendan bertarikh 15 Mei 2017 (kandungan 4).

[5] Di dalam menentang dan membantah permohonan plaintif ini, defendan-defendan telah membangkitkan alasan-alasan berikut:

(i) tindakan saman pemula plaintif di sini adalah diestop/dihalang oleh doktrin *res judicata.*

(ii) tindakan saman pemula plaintif di sini adalah dihalang oleh had masa.

(iii) plaintif adalah tidak dibenarkan untuk menuntut hutang dan faedah yang telah dihalang oleh had masa.

[6] Adalah menjadi dakwaan defendan-defendan bahawa alasan-alasan yang dibangkitkan oleh mereka di perenggan 5(i), (ii) dan (iii) di atas telah mewujudkan kausa yang bertentangan yang boleh menghalang suatu perintah jualan terhadap hartanah tersebut dikeluarkan oleh mahkamah ini.

Kausa Yang Bertentangan

[7] Undang-undang adalah jelas bahawa mana-mana pemegang gadaian boleh memulakan prosiding halang tebus/menguatkuasakan hak atau remedi statutori yang ada dengan memohon satu perintah jualan di bawah s. 256 Kanun Tanah Negara ("KTN") dengan mematuhi A. 83 Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 ("KKM 2012").

[8] Undang-undang adalah jelas dan jitu juga bahawa mahkamah tidak akan menguatkuasakan hak atau remedi statutori yang ada kepada pemegang gadaian dengan mengeluarkan satu perintah menjual secara lelongan awam melainkan mahkamah berpuas hati bahawa wujudnya suatu kausa yang bertentangan.

[9] Mahkamah ini merujuk kepada s. 256(3) KTN yang memperuntukkan seperti berikut:

> (3) On any such application, the Court shall order the sale of the land or lease to which the charge relates unless it is satisfied of the existence of cause to the contrary. (tekanan ditambah)

[10] Justeru itu, mana-mana pemberi gadaian yang berhasrat untuk menepis satu perintah jualan melalui lelongan awam oleh mahkamah hendaklah membuktikan bahawa wujudnya kausa yang bertentangan.

[11] Di dalam pentakrifan frasa kausa yang bertentangan, mahkamah merujuk kepada kes *Low Lee Lian v. Ban Hin Lee Bank Berhad* [1997] 2 CLJ 36; [1997] 1 MLJ 77, di mana Mahkamah Persekutuan telah menerangkan bahawa kausa yang bertentangan boleh dijelaskan antara lain seperti berikut:

> It is not sufficient to allege mere breaches by the charge of the loan agreement between the chargor and the borrower, or even of the terms of the annexure to the charge in order to resist an application under s. 256(3) of the NLC. An allegation that the charge acted in breach of contract, while it may give rise to an independent action *in personam*, is sufficient *per se* to defeat the *ad rem* rights of a charge under his registered charge to an order for sale.
>
> These are the following categories of cases where cause to the contrary within s. 256(3) of the NLC may be established:
>
> i. Firstly, a chargor who is able to bring his case within any of the exceptions to the indefeasibility doctrine housed in s. 340 of the NLC.

ii. Secondly, a chargor may show cause to the contrary within s. 256(3) of the Code by demonstrating that the chargee has failed to meet the conditions precedent for the making of an application for an order for sale. For example, failure on part of the charge to prove the making of a demand or service upon the chargor of a notice in Form 16D would constitute cause to contrary. Similarly where the notice demands sums not lawfully due from the charge.

iii. Thirdly, a chargor may defeat an application for an order of sale by demonstrating that its grant would be contrary to some rule or equity.

[12] Dalam mencapai pendekatan terhad dengan memberikan tiga kategori kausa yang bertentangan ini, Mahkamah Persekutuan di dalam kes *Low Lee Lian* tersebut telah memberikan alasan-alasannya dengan menyatakan seperti berikut:

> We are conscious that the approach we have adopted results in a very narrow and restrictive interpretation of s. 256(3) of the Code. But there are good reasons of policy for such an interpretation. It must not be forgotten that in the ordinary way, banks and other financial institutions loan moneys deposited with them by their customer to a borrower on the faith of the security of a charge created over the landed property of the borrower, or as here, of a third party. In the event of a default by the borrower, the lending institution normally looks to early recovery of all or a substantial part of the money due to them from a sale of a security. If the courts of this country interpret the phrase 'cause to contrary' appearing in s. 256(3) of the Code liberally, then, institutional lenders would loose confidence in their right to realise their security through an order for sale. Financial institutions would then become reluctant to lend money to bona fide entrepreneurs. Commerce would come to a standstill and the development of land and industries in this country which are largely dependent upon loans from banks would cease. No judgment of this court will be designed to produce such a consequence.
>
> Although each case turns upon its own facts, we propose to consider by way of illustration only, the usual kind of case with which this court has been faced on numerous occasions. An application under s. 256 is opposed by the chargor on the ground that the charge has acted in breach of contract, eg, by not releasing moneys due under the loan agreement or by increasing the rate of interest without proper notice or by not giving any proper account of the sums paid by the borrower. A judge faced with such complaints will merely say that they do not, on proper reading of s. 256(3) and the authorities which have considered the section, constitute cause to the contrary. He will not, and ought not to, to enter upon a discussion of the question whether any or all of these complaints have or are devoid of any merit.

Alasan (i): Tindakan Plaintif Adalah Diestop/Dihalang Oleh Doktrin Res Judicata

[13] Defendan-defendan telah membantah tindakan plaintif dengan mendakwa bahawa tindakan plaintif ini adalah diestop/dihalang oleh doktrin atau prinsip *res judicata* kerana plaintif telah pun memfailkan prosiding halang tebus ke atas hartanah tersebut melalui SP 996 dan tindakan plaintif untuk mendapatkan perintah jualan tersebut telah ditolak oleh mahkamah.

[14] Menurut peguam defendan-defendan, memandangkan tiada rayuan telah difailkan oleh plaintif terhadap keputusan mahkamah yang telah menolak SP 996 plaintif tersebut, maka adalah menjadi hujahan peguam defendan-defendan bahawa pertikaian di antara plaintif dan defendan-defendan berhubung hartanah tersebut telah pun dibicarakan dan diputuskan, maka keputusan mahkamah yang menolak SP 996 tersebut (tiada rayuan telah difailkan terhadap keputusan tersebut), maka ini menjadikan keputusan mahkamah yang menolak SP 996 suatu perintah akhir atau perintah muktamad.

[15] Dengan hormatnya merujuk kepada hujahan peguam defendan-defendan mengenai prinsip *res judicata* berhubung sesuatu prosiding halang tebus atau permohonan untuk suatu perintah jualan hartanah yang telah dicagarkan sebagai sekuriti/cagaran bagi kemudahan-kemudahan perbankan bagi faedah pemegang gadaian. Kedudukan undang-undang mengenai prinsip *res judicata* telah jelas dibincangkan dan diputuskan di dalam kes *Kandiah Peter Kandiah v. Public Bank Bhd* [1993] 4 CLJ 332; [1994] 1 MLJ 119.

[16] Di dalam kes *Kandiah Peter* ini, Mahkamah Agung telah memutuskan seperti berikut:

> … A chargee who makes an application for an order for sale in foreclosure proceedings does not commence an action. He merely enforces his rights as a chargee by exercising his statutory remedy against the chargor in default. *In order for the doctrines of res judicata, cause of action estoppel or issue estoppel to apply, the earlier proceedings must have resulted in a final judgment or decree. This requirement is not met by foreclosure proceedings which do not result or terminate in a final judgment or decree.*
>
> *… The order for sale when made under s. 256 of the Code is not a judgment or a decree. The court hearing the application for foreclosure does not make, and in any event ought to make, any adjudication upon any substantive issue.* (tekanan ditambah)

[17] Seterusnya Mahkamah Agung di dalam kes *Kandiah Peter* ini juga memutuskan bahawa:

> … Where a chargor raises issues and relies upon facts to show 'cause to the contrary' in proceedings brought by the chargee under s. 256 of the Code, he is not barred from bringing a fresh action against the chargee (notwithstanding that an order for sale has been made) and raising in that

action the same or similar facts and issues as those raised by him in the foreclosure proceedings. Neither *res judicata* nor cause of action estoppel nor issue estoppel are available answers to the charge to meet the chargor's action.

[18] Berhubung perkara ini juga, adalah molek juga jika mahkamah ini merujuk kepada kes *Oriental Bank v. Mohinder Pal Kaur Tirlok Singh* [1996] 1 MLJ 788 di mana mahkamah telah memutuskan seperti berikut:

For completeness, it must also be said that all objections raised by the defendant in encl 28 were raised by her in encl 16, and to reopen the same issues as she did in encl 28 was an abuse of the process of court, and even *res judicata* in that sense. However, it is settled law that in order for the doctrines *of res judicata*, cause of action estoppel or issue estoppel to apply, the earlier proceedings must have resulted in a final judgment or decree (see *Kandiah Peter v. Public Bank Bhd* [1994] 1 MLJ 119 at p. 123) and an order for sale made under s. 256 of the NLC is not a final judgment or decree.

The Supreme Court per Eusoff Chin SCJ (as he then was) at p. 123 said:

> It is equally settled law that in order for the doctrines of *res judicata*, cause of action estoppel or issue estoppel to apply, the earlier proceedings must have resulted in a final judgment or decree; ... *This requirement is not met by foreclosure proceedings which, as we have observed earlier, do not result or terminate in a final judgment or decree.*

[19] Di dalam perkara prinsip *res judicata* ini peguam defendan-defendan telah cuba bergantung kepada keputusan Mahkamah Persekutuan di dalam kes *CIMB Investment Bank Berhad v. Metroplex Holdings Sdn Bhd* [2014] 9 CLJ 1012 dengan menghujahkan bahawa kononnya keputusan Mahkamah Agung di dalam kes *Kandiah Peter* berhubung prinsip *res judicata* di dalam sesuatu prosiding halang tebus telah diatasi (overruled) dan tidak lagi menjadi undang-undang jitu. Peguam defendan-defendan di dalam menghujahkan sedemikian telah meletakkan pergantungannya kepada perenggan-perenggan [21], [26] dan [27] penghakiman Mahkamah Persekutuan di dalam kes *CIMB Investment Bank Berhad*.

[20] Dengan segala hormatnya, mahkamah ini perlu menyatakan bahawa nampaknya peguam defendan-defendan sebenarnya telah tersalah tafsir akan penghakiman Mahkamah Persekutuan di dalam kes *CIMB Investment Bank Berhad* tersebut.

[21] Pada hakikatnya keputusan Mahkamah Agung di dalam *Kandiah Peter* masih kekal dan masih menjadi undang-undang yang jitu. Apa yang telah diputuskan oleh Mahkamah Persekutuan di dalam kes *CIMB Investment Bank Berhad* di perenggan [21], [26] dan [27] mestilah dan hendaklah dibaca menurut konteks fakta kes yang wujud di dalam kes *CIMB Investment Bank Berhad* tersebut.

[22] Hakikat yang jelas dan terang, fakta di dalam kes *Kandiah Peter* adalah sangat jauh berbeza dengan apa yang berlaku di dalam kes *CIMB Investment Bank Berhad* tersebut.

[23] Apa yang berlaku di dalam kes *CIMB Investments Bank Bhd* adalah; terdapat suatu prosiding halang tebus atau tindakan penguatkuasaan gadaian terdahulu ("tindakan gadaian tersebut") yang mana perayu (CIMB Investments Bank Bhd) telah pun memfailkan tindakan gadaian tersebut di Mahkamah Tinggi terhadap responden (Metroplex Holdings Sdn Bhd) bagi mendapatkan suatu perintah jualan. Responden telah menentang tindakan gadaian tersebut. Walau bagaimanapun, Mahkamah Tinggi telah memberikan/mengeluarkan suatu perintah jualan dan rayuan responden di Mahkamah Rayuan terhadap perintah jualan tersebut juga tidak berjaya.

[24] Namun, selepas rayuannya (responden) tidak berjaya di Mahkamah Rayuan, responden selanjutnya telah memfailkan satu guaman/tindakan sivil yang baharu ("guaman sivil tersebut") atau guaman tambahan untuk membantah perintah jualan itu berdasarkan alasan-alasan yang sama sebagaimana yang dibangkitkan dalam tindakan gadaian tersebut. Di dalam guaman sivil tersebut, perayu telah memfailkan permohonan untuk membatalkan guaman sivil tersebut atas alasan *res judicata.*

[25] Isu *res judicata* tersebut telah dibincangkan di Mahkamah Persekutuan di mana Mahkamah Persekutuan memutuskan bahawa prinsip *res judicata* adalah terpakai bagi guaman sivil tersebut. Di dalam membenarkan rayuan perayu itu, Mahkamah Persekutuan memutuskan bahawa:

(a) di perenggan 26, ms 1036 penghakiman pada baris ke-10 hingga 20, Mahkamah Persekutuan setelah meneliti permohonan responden bagi antara lain, 'perintah jualan bertarikh 16 Julai 2007, lelongan dan perintah lain yang dibuat yang berkenaan dengan tanah ... diketepikan', memutuskan bahawa tindakan ini merupakan suatu tindakan *in rem*.

(b) Mahkamah Persekutuan seterusnya pada perenggan yang sama pada baris ke-21 hingga 26 telah membezakan kes di hadapannya dengan apa yang ada (fakta yang wujud) di dalam *Kandiah Peter* yang mana 'Kandiah Peter menyatakan bahawa tindakan *in personam* boleh dibawa, iaitu, jika tindakan *in personam* adalah "berdasarkan fakta yang sama yang tidak digunakan (penggadai) dalam membantah permohonan di bawah s. 256". ... Oleh itu, *Kandiah Peter* tidak boleh terpakai, …'.

(c) Mahkamah Persekutuan juga memutuskan dalam perenggan 27, ms. 1036 penghakiman bahawa 'Prosiding gadaian membawa kepada pemberian atau penolakan suatu perintah jualan, dan bukannya kepada suatu penghakiman atau dekri. Walau bagaimanapun, perintah jualan, apabila diberikan dan melainkan jika diketepikan, merupakan suatu perintah akhir'.

[26] Untuk kefahaman jelas konteks sebenar apabila Mahkamah Persekutuan memutuskan sedemikian, maka keseluruhan perenggan [26] diperturunkan di bawah ini:

> [26] *Low Lee Lian* concurred with *Kandiah Peter* that foreclosure proceedings result not in a judgment or decree and that "the making of an order for sale upon the failure of a chargor to satisfy the court that there existed cause to the contrary did not bar a subsequent action *in personam* brought by the chargor based upon the same facts that did not avail him in opposing the application under s. 256". *Low Lee Lian* also pronounced, and we wholly agree, that "an action brought to set aside a charge upon one or more of the grounds of defeasibility specified under s. 340 of the Code is an action *in rem*". Hence, the action below for a declaration "that the charge is not indefeasible within the meaning of s. 340(2) of the National Land Code, "that the charge is null and void", "that the charge, the instrument and the memorial are invalid", "that the charge, the instrument and the memorial be set aside", and, "that the order for sale dated 16 July 2007, the auction and other related orders in respect of the land made in the Kuala Lumpur High Court OS Proceedings (Suit No: S-24- 2394-2005) be set aside", which attacked the indefeasibility of the charge, was not an action *in personam* but an action *in rem* and which could not be brought. *Kandiah Peter* pronounced that an action *in personam* could be brought, that is, if the action *in personam* is "based upon the same facts that did not avail (the chargor) in opposing the application under s. 256". But the present action was an action *in rem* that was based moreover on facts that were not raised in the foreclosure proceedings. Given so, *Kandiah Peter* could not apply, just as *Badiaddin* was wholly inapplicable.

[27] Justeru, adalah jelas bahawa hujahan peguam defendan-defendan yang mengatakan bahawa keputusan Mahkamah Persekutuan di dalam kes *CIMB Investments Bank Bhd* telah mengatasi *Kandiah Peter* di dalam hal perkara prinsip *res judicata* adalah satu khilaf tafsiran.

[28] Adalah jelas bahawa kes *CIMB Investments Bank Bhd* tidak terpakai bagi kes di hadapan mahkamah ini kerana di dalam kes *CIMB Investments Bank Bhd*, perayu CIMB Investments Bank Bhd telah pun memperolehi perintah jualan dari Mahkamah Tinggi dan rayuan responden Metroplex atas perintah jualan itu juga tidak berjaya. Maka, apabila responden memfailkan guaman sivil yang baharu tersebut untuk membantah perintah jualan itu. Justeru Mahkamah Persekutuan telah memutuskan bahawa perintah jualan, apabila diberikan dan melainkan jika diketepikan, merupakan suatu perintah akhir. Perlu ditegaskan sekali lagi bahawa Mahkamah Persekutuan di dalam kes *CIMB Investments Bank Bhd* telah memutuskan berikut:

> Foreclosure proceedings result in *the grant or refusal of an order for sale, and not in a judgment or decree. But an order for sale, once granted and unless set aside, is nonetheless, a final order*; (*Mui Bank Bhd v. Cheam Kim Yu* (*Beh Sai Ming, Intervener*, refd). (para 27). (tekanan ditambah)

[29] Kedudukan kes di hadapan mahkamah ini adalah ketara berbeza dengan kes *CIMB Investments Bank Bhd* kerana permohonan plaintif untuk satu perintah jualan di dalam SP 996 telah ditolak. Berdasarkan hujahan peguam defendan-defendan yang telah dibangkitkan di dalam kes SP 996 (hujahan peguam defendan-defendan yang telah dilampirkan di afidavit jawapan plaintif), di dalam SP 996 tersebut defendan-defendan telah menentang SP 996 tersebut dengan membangkitkan isu-isu berikut:

(i) Surat tuntutan bertarikh 5 Mac 2010 tidak diserahkan ke alamat penyampaian defendan-defendan.

(ii) Notis 16D bertarikh 25 Mac 2010 tidak dialamatkan kepada D2; dan

(iii) Surat tuntutan bertarikh 5 Mac 2010 dan Notis 16D bertarikh 25 Mac 2010 telah menyatakan bahawa pengiraan faedah yang dikira oleh plaintif adalah terhalang dengan had masa dan menyebabkan ia tidak sah. .

[30] Namun, apa yang jelas dan hakikatnya tiada sebarang perintah jualan yang telah diperolehi dalam SP 996 yang terdahulu. Kini, plaintif di hadapan mahkamah ini memulakan sekali lagi prosiding halang tebus terhadap hartanah tersebut dengan pengeluaran atau pengisuan Notis 16D bertarikh 17 November 2016 kepada defendan-defendan.

[31] Tindakan plaintif di sini bukanlah satu tindakan *'in personam'* di atas keberhutangan defendan-defendan tetapi ia adalah satu tindakan secara *'in rem'* iaitu untuk menguatkuasakan hak atau remedi statutori plaintif di bawah gadaian yang telah dilaksanakan menurut peruntukan s. 256 KTN.

[32] Maka, plaintif adalah bebas menguatkuasakan hak atau remedi statutorinya dan penguatkuasaan hak atau remedi ini oleh plaintif adalah tidak dihalang oleh prinsip *res judicata*.

[33] Adalah menjadi dapatan mahkamah ini bahawa keputusan yang menolak SP 996 tersebut bukanlah satu perintah yang boleh menghalang plaintif untuk memulakan satu prosiding tebus halang yang baru bagi menguatkuasakan hak atau remedi statutorinya.

Alasan (ii): Tindakan Saman Pemula Plaintif Di Sini Dihalang Oleh Had Masa

[34] Adalah dihujahkan oleh peguam defendan-defendan bahawa tindakan halang tebus plaintif ini dihalang oleh had masa dan seterusnya membawa kepada ketidakpatuhan s. 21(2) Akta Had Masa 1953 ("AHM").

[35] Adalah menjadi hujahan peguam defendan-defendan bahawa kausa tindakan halang tebus plaintif adalah terakru pada tarikh 22 Julai 2002 iaitu dari tempoh surat tuntutan pertama dikeluarkan oleh plaintif kepada defendan-defendan.

[36] Menurut peguam defendan-defendan lagi, defendan-defendan gagal membuat bayaran ke atas kemudahan pinjaman tersebut, plaintif telah mengeluarkan surat tuntutan bertarikh 22 Julai 2002 dan atas kegagalan defendan-defendan mematuhi surat tuntutan tersebut, plaintif berhak memulakan prosiding terhadap defendan-defendan. Adalah dihujahkan seterusnya oleh peguam defendan-defendan bahawa plaintif hanya mempunyai hak memulakan tindakan menuntut kembali jumlah terhutang serta memulakan prosiding halang tebus dalam tempoh 12 tahun selepas tempoh surat tuntutan pertama bertarikh 22 Julai 2002 tersebut terakru.

[37] Peguam defendan-defendan menghujahkan seterusnya bahawa tempoh masa 12 tahun tersebut telah pun luput pada bulan Julai 2014. Memandangkan tempoh masa 12 tahun telah pun luput, maka prosiding halang tebus yang dimulakan oleh plaintif di hadapan mahkamah ini adalah dihalang oleh had masa 12 tahun tersebut.

[38] Berhubung dengan perkara had masa ini, mahkamah ini merujuk kepada s. 21(2) AHM. Seksyen 21(2) AHM memperuntukkan seperti berikut:

> (2) No foreclosure action in respect of mortgaged personal property shall be brought after the expiration of twelve years from the date on which the right to foreclosure accrued:
>
> Provided that if, after that date the mortgagee was in possession of the mortgaged property, the right to foreclose on the property which was in his possession shall not, for the purposes of this subsection, be deemed to have accrued until the date on which his possession discontinued.

[39] Adalah jelas bahawa s. 21(2) AHM telah memperuntukkan bahawa tempoh atau had masa bagi sesuatu tindakan halang tebus adalah 12 tahun dari tarikh hak halang tebus itu terakru.

[40] Dalam hal ini, suka mahkamah merujuk kepada kes *Peh Lai Huat v. MBf Finance Bhd* [2009] 5 CLJ 69; [2011] 3 MLJ 470 di mana Mahkamah Rayuan telah memutuskan antara lain bahawa:

> … Similarly, s. 21(2) of the Limitation Act which reads:
>
> (2) No foreclosure action in respect of mortgaged personal property shall be brought after the expiration of twelve years from the date on which the right to foreclose accrued:
>
> Provided that if after that date mortgage was in possession of the mortgages property, right to foreclose on the property which was in his possession shall not, for the purposes of this subsection, be deemed to have accrued until the date on which his possession discontinued.
>
> Also has no application to this case. That is because the cause of action here, that is to say, *the right to exercise the statutory remedy of an Order for Sale did not arise until after the appellant had failed to remedy the default specified in the Form of 16D notice* … (tekanan ditambah)

[41] Mahkamah ini juga merujuk kepada kes *Jigarlal K Doshi v. Resolution Alliance Sdn Bhd & Another Appeal* [2012] 1 LNS 811; [2013] 3 MLJ 61 di mana Mahkamah Rayuan menyatakan seperti berikut:

> The law is clear that the cause of action by a chargor does not accrue from the date of default of repayment of the loan but instead *from the time the chargor fails to remedy the default as specified in the Form 16D Notice.*

[42] Berdasarkan kes-kes di atas, adalah menjadi prinsip undang-undang yang jitu dan jelas bahawa tempoh atau had masa untuk memulakan tindakan/prosiding halang tebus adalah 12 tahun, namun adalah juga menjadi undang-undang yang jelas dan jitu bahawa kausa tindakan bagi prosiding halang tebus hanya bermula daripada tarikh kemungkiran defendan-defendan memulihkan atau meremedikan keingkaran pembayar jumlah terhutang sepertimana yang tercatat dalam Notis 16D tersebut dan ia bukanlah selepas kegagalan defendan-defendan memulihkan keingkaran pembayaran di dalam surat tuntutan pertama tersebut.

[43] Berbalik kepada kes di hadapan mahkamah ini, adalah tidak dipertikaikan bahawa plaintif telah mengeluarkan atau mengisu Notis 16D kepada defendan-defendan pada 17 November 2016. Di dalam hal yang sedemikian, kausa tindakan halang tebus plaintif terhadap defendan-defendan hanya bermula apabila defendan-defendan gagal memulihkan kemungkiran jumlah terhutang di dalam Notis 16D terakru.

[44] Justeru, adalah menjadi dapatan mahkamah ini bahawa apabila plaintif memulakan prosiding halang tebus ini, plaintif adalah di dalam tempoh had masa halang tebus sepertimana yang diperuntukkan menurut s. 21(2) AHM dan tindakan plaintif ini memang tidak langsung dihalang oleh had masa.

Alasan (iii) Plaintif Adalah Tidak Dibenarkan Untuk Menuntut Hutang Dan Faedah Yang Telah Dihalang Oleh Had Masa

[45] Defendan-defendan telah membangkitkan bahawa pihak plaintif adalah tidak dibenarkan untuk menuntut hutang dan faedah yang telah dihalang oleh had masa. Untuk itu, peguam defendan-defendan telah menghujahkan bahawa di dalam kes ini terdapat ketidakpatuhan s. 6(1)(a) AHM di mana plaintif adalah tidak berhak untuk menuntut keseluruhan jumlah yang terhutang dikira setakat 1 Ogos 2008 iaitu sebanyak RM212,085.02.

[46] Defendan-defendan telah mendakwa bahawa kiraan faedah yang dituntut oleh plaintif tersebut adalah dihalang oleh had masa. Peguam defendan-defendan telah menghujahkan bahawa keingkaran membuat bayaran telah berlaku sejak Julai 2002 di mana surat tuntutan telah dikeluarkan oleh plaintif pada 22 Julai 2002. Walaupun defendan-defendan ingkar membuat pembayaran ansuran kemudahan pinjaman, atas keingkaran defendan-defendan tersebut tiada tuntutan telah pun dibuat oleh plaintif terhadap defendan-defendan dalam tempoh enam tahun.

[47] Di dalam keadaan ini, menurut peguam defendan-defendan, apabila plaintif di dalam prosiding ini telah menuntut keseluruhan jumlah terhutang di mana jumlah terhutang yang dituntut dengan memasukkan faedah, jumlah yang terhutang adalah termasuk jumlah faedah yang telah dihalang had masa enam tahun. Oleh itu adalah menjadi hujahan peguam defendan-defendan bahawa jumlah yang terhutang adalah tidak sah.

[48] Mahkamah ini bersependapat dengan peguam plaintif bahawa di dalam kes tidak wujud ketidakpatuhan s. 6(1)(a) AHM seperti yang didakwa defendan-defendan. Adalah jelas di sini, prosiding yang telah dimulakan oleh plaintif terhadap defendan-defendan adalah prosiding halang tebus iaitu plaintif telah memohon kepada mahkamah agar satu perintah jualan dikeluarkan bagi menjual hartanah tersebut melalui lelongan awam. Kausa tindakan halang tebus telah hanya bermula selepas Notis 16D bertarikh 17 November 2016 dikeluarkan di mana defendan-defendan telah gagal memulihkan atau meremedikan keingkaran tersebut dengan membuat pembayaran jumlah terhutang sebanyak RM212,085.02 dalam tempoh satu bulan dari tarikh penyampaian Notis 16D. Di dalam Notis 16D tersebut telah dinyatakan dengan jelas keberhutangan defendan-defendan dengan penyataan berikut:

> Bahawa kamu telah melakukan kemungkiran ke atas peruntukan-peruntukan Gadaian ini dengan gagal menjelaskan baki terhutang sebanyak RM212,085.02 setakat 1hb Ogos 2008.

[49] Di dalam perkara jumlah keberhutangan defendan-defendan kepada plaintif, plaintif di perenggan 10 afidavit sokongannya (kandungan 2) telah mengatakan berikut:

> Plaintif telah melalui peguamcaranya, Tetuan Jal & Lim menghantar notis tuntutan bertarikh 29.9.2016 kepada Defendan-defendan untuk menuntut keseluruhan jumlah terhutang sebanyak RM212,085.02 setakat 1.8.2008. Walaubagaimanapun, Defendan telah gagal, enggan dan/atau cuai membayar jumlah terhutang tersebut. Salinan notis tuntutan dan akuan-akuan pengeposan dilampirkan di sini dan kesemuanya ditandakan secara kolektif sebagai "JR-3".

[50] Namun, di dalam mempertikaikan dan menafikan jumlah terhutang yang tertera di dalam notis tuntutan bertarikh 29 September 2016 dan di Notis 16D, defendan-defendan hanya menyatakan berikut di perenggan 5.3 afidavit membantah pihak defendan-defendan (kandungan 3):

> 5.3 Ketiganya, Plaintif tidak berhak untuk menuntut bagi tunggakan faedah bagi tempoh masa yang dihalang dibawah undang had masa yang terpakai dan dengan itu, jumlah yang dituntut oleh Plaintif adalah jumlah yang tidak sah dan ia bukanlah jumlah yang terhutang disisi undang.

[51] Adalah menjadi dapatan mahkamah ini bahawa pengataan defendan-defendan di perenggan 5.3 tersebut, adalah penafian dan pengataan kosong semata-mata. Defendan-defendan di dalam percubaan mempertikaikan jumlah keberhutangan mereka kepada plaintif langsung tidak menimbulkan atau tidak menyatakan apakah butir-butir yang tertera perenggan 10 afidavit sokongan plaintif yang tidak tepat, apakah jumlah yang dikatakan tunggakan faedah bagi tempoh masa yang dihalang di bawah undang-undang had masa, jumlah mana yang tidak menggambarkan jumlah sebenar hutang defendan-defendan kepada plaintif.

[52] Berhubung perkara pertikaian dan penafian pengiraan jumlah keberhutangan, sukacita mahkamah ini merujuk kes *AmBank Bhd v. Chidambara Nathan MST Muthusamy & Anor* [2014] 2 CLJ 161; [2014] 2 MLJ 86 di mana di perenggan 17 dan 18 Mahkamah Rayuan telah berkata seperti berikut:

> … There is a clear distinction between sums lawfully due and alleged arithmetical miscalculations. A miscalculation by the chargee on the interest due in the Form 16D notice does not invalidate the notice. A variation of the rate of interest by the charge without giving any notice of the same to the chargor would not amount to cause to the contrary …
>
> … *However, the chargor must be able to point to a statutory direction or some rule of common law or doctrine of equity operating in his favour and against which an Order for Sale would militate. Anything that falls short of this requirement will not amount to cause to the contrary under s. 256(3) of the NLC* … (tekanan ditambah)

[53] Mengambil panduan daripada keputusan Mahkamah Rayuan di dalam kes *AmBank Bhd*., defendan di dalam percubaan untuk mempertikaikan jumlah terhutang mestilah berupaya menunjukkan kepada mahkamah ini secara tepat apakah jumlah yang telah dituntut oleh plaintif yang memihak kepada defendan dan apakah butir hutang secara spesifiknya yang tidak dinyatakan oleh plaintif yang mana tidak mematuhi butiran yang dikehendaki di bawah A. 83 KKM 2012.

[54] Di dalam hal ini, molek juga dirujuk kepada penghakiman oleh Mahadev Shankar H (YA pada masa itu) di dalam kes *Citibank NA v. Ibrahim Othman* [1993] 1 LNS 104; [1994] 1 MLJ 608 berkenaan kepatuhan A. 83 dan butiran-butiran yang perlu bagi mematuhi A. 83 ini. Di dalam kes *Citibank NA* ini, Mahadev Shankar H telah memutuskan bahawa:

> (2) The Objective of O. 83 r. 3 is to enable the defendant to know at least by the date the originating summons is filed, what is the exact sum he is legally liable to pay so that he can make up his mind to contest or pay up. If there is a dispute as to the amount payable, the court must be able to say precisely when making its order 'the total amount due to the chargee at the date on which the order is made'. These words are from s. 257(1)(c) of the National Land Code 1965 and they are mandatory.

Hakim Mahadev Shankar seterusnya di ms 615 penghakimannya telah berkata:

> What the chargor has lost where there is a failure to comply with Order 83 r. 3(3) is opportunity to satisfy himself of the correctness of the amount claimed, and to challenge the figures if he is not. *A bare denial of a debt was never enough. The chargor also has an onus if he denies the amount claimed to say how much he admits owing.* In this kind of case the dismissal of the application for non-compliance with some aspect of the rules does not estinguish the debt. The chargee can start afresh but there will then be additional costs, interest and delay. (tekanan ditambah)

[55] Merujuk pula kepada keputusan Jeffrey Tan H (YA pada masa itu) di dalam kes *Multi-Purpose Bank Bhd v. Diamond Agreement Sdn Bhd & Anor* [2000] 2 CLJ 73 di mana antara lain telah diputuskan bahawa:

> [4] Given that the provisions of s. 257(1)(a) – (d) of the NLC are mandatory, it is absolutely essential that charges state the "total amount due as the date on which the order is to be made", so that the court may specify the total amount due to the chargees at the date on which the order is made. It is imperative, therefore, the chargees state the aggregate sum of the principal and overdue interest due at the date on which the order is made. Indeed, given that the "state of the account between the chargor and chargee at the date on which the order is made" is the aggregate sum of the principal and overdue interest due on the date the order is made rather than the aggregate sum of the principal and overdue interest due at the date of the affidavit, knowledge of the "amount of the interest in arrear at the date of the affidavit" or absence thereof has no real significance. Rather, it is knowledge of the principal and overdue interest due at the date on which the order is made that holds real significance. In the present case, the defendants had not been deprived of that knowledge. They knew and they know the exact amount outstanding under the charge. The defendants had not been deprived of any opportunity to repay the defendant. Therefore, the plaintiff's failure to state the "amount of the interest in arrear at the date of the affidavit" had not prejudiced the defendants and there was no cause to the contrary.

[56] Apatah lagi, apabila Kaedah-Kaedah Mahkamah 2012 (KKM 2012) berkuat kuasa pada 1 Ogos 2012, peruntukan A. 83 k. 3(3) di dalam Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 telah dipinda di mana butir-butir keberhutangan yang perlu dinyatakan oleh plaintif telah dipermudahkan seperti berikut:

> **Aturan 83(3) KKM 2012**
>
> (3) Jika Plaintif menuntut penyerahan milikan afidavit itu hendaklah menunjukkan hak keadaan yang menurutnya hak kepada milikan itu berbangkit dan, kecuali jika Mahkamah dalam apa-apa kes atau golongan kes mengarahkan selainnya, **butir-butir amaun yang belum dibayar di bawah gadaian sebagai tarikh pendengaran saman pemula itu.** (tekanan ditambah)

[57] Walau apapun, bagi menentukan sama ada faedah yang dituntut oleh plaintif adalah dihalang oleh had masa atau tidak, mahkamah ini hanya perlu merujuk kepada kl. 6.04 di perjanjian kemudahan tersebut. Klausa 6.04 tersebut memperuntukkan seperti berikut:

> … interest on any principal moneys for the time being hereby secured (including capitalised interest) may at the sole discretion of the Bank at the end of month, be capitalised and added for all purposes to the principal sum then owing …

[58] Manakala, kl. 7.01(b) di dalam perjanjian kemudahan tersebut juga menyatakan seperti berikut:

> (b) No part of any Instalments to be paid by the Borrower as herein before provided or any other payments which the Borrower may make to the Bank shall be deemed to be a repayment of principal until all interest and other monies due or deemed to be due to the Bank has been paid.

[59] Merujuk kepada klausa-klausa di atas, adalah jelas bahawa di bawah perjanjian kemudahan tersebut faedah yang dituntut oleh plaintif adalah dianggap sebagai sebahagian daripada jumlah wang pokok yang dijamin oleh gadaian yang dilaksanakan tersebut.

[60] Perlu dinyatakan sekali lagi bahawa prosiding halang tebus plaintif di sini adalah tertakluk kepada had masa menurut s. 21 AHM dan bukannya s. 6(1)(a) AHM seperti yang didakwa defendan-defendan. Had masa di bawah s. 21 AHM adalah 12 tahun dari tarikh kausa tindakan terakru.

[61] Had masa yang diperuntukkan di bawah s. 6(1)(a) AHM iaitu enam tahun adalah bagi suatu tindakan "*in personam*" terhadap defendan-defendan sendiri atas keberhutangan mereka dan ini bukanlah kesnya bagi prosiding plaintif ini.

[62] Walau apa pun, mahkamah ini bersetuju dengan hujahan peguam plaintif bahawa di dalam kes di hadapan mahkamah ini, di dalam Notis 16D nya, plaintif telah menuntut jumlah keberhutangan sebanyak RM212,085.02 setakat 1 Ogos 2008. Jumlah faedah yang dituntut oleh plaintif adalah setakat 1 Ogos 2008 dan maka pengiraan faedah yang dituntut oleh plaintif masih tidak melampaui tempoh enam tahun pun.

[63] Berhubung dengan isu pengiraan faedah ini, kes *Bank Pertanian Malaysia v. Mohd Gazzali Mohd Ismail* [1997] 3 CLJ Supp 299; [1996] 5 MLJ 692 adalah wajar dirujuk. Di dalam kes *Bank Pertanian Malaysia* ini, Zaleha Zahari PK (YA pada ketika itu) telah memutuskan seperti berikut:

> It would therefore appear that the charge comprises future interest and by the express mention the word 'faedah' (interest) in the charge in the form prescribed for payment of a principal sum, interest was to be treated as part of the principal sum secured by the charge. There was furthermore

the express provision of cl. 10(c) of the charge annexure which provided that no payment made by the chargor shall be treated as repayment of principal until all interest due or deemed to be due or accrued has been paid.

In this circumstances I hold that there were provisions in the charge and charge annexure whereby arrears of interest has to be treated as part of the principal sum of money secured by the charge and that interest shall not be deemed to become due before the right to receive the principal sum of money has accrued or is deemed to have accrued. In my judgment proviso (b) to s. 21(5) of the LA 1953 applies and that the period applicable in this case is 12 years and not six years.

[64] Adalah menjadi dapatan mahkamah ini bahawa alasan had masa yang dibangkitkan oleh defendan-defendan atas tunggakan faedah dan jumlah terhutang langsung tidak bermerit. Apa yang jelas, tuntutan plaintif terhadap keseluruhan jumlah terhutang (wang pokok dan faedah) adalah di dalam tempoh had masa yang ditetapkan di mana tempoh had masa adalah dikira apabila Notis 16D bertarikh 17 November 2016 dikeluarkan dan keingkaran berlaku.

Dapatan Mahkamah

[65] Adalah menjadi dapatan mahkamah ini bahawa alasan-alasan yang ditimbulkan defendan-defendan di dalam percubaannya untuk membuktikan atau menunjukkan sebab atau mewujudkan kausa yang bertentangan bagi menghalang satu perintah penjualan melalui lelongan awam adalah alasan-alasan yang tidak bermerit langsung.

[66] Atas alasan-alasan di atas, saman pemula plaintif dalam kandungan 1 dengan ini dibenarkan dengan kos. Keseluruhan jumlah terhutang yang dibenarkan untuk dituntut oleh plaintif terhadap defendan-defendan bagi akaun pinjaman perumahan No. 414011-185748 adalah RM212,084.98 setakat tarikh pendengaran. Mahkamah ini memerintahkan supaya defendan-defendan membayar kos sebanyak RM5,000 kepada plaintif. Tarikh lelongan awam ditetapkan pada 19 Disember 2017.